

Támogatott hitel új lakás vásárlására, építkezésre, korszerűsítésre

2009. október 1-től lépett életbe a **fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm.rendelet**, amelynek legfontosabb rendelkezései az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Milyen célra vehető igénybe az állami támogatás?

Lakás építésére, korszerűsítésére és új lakás vásárlására szolgáló hitelintézeti kölcsönhöz vehető igénybe az állami kamattámogatás.

Ki jogosult a forint alapú kamattámogatott hitel igénylésére?

- Az a gyermektelen vagy legfeljebb egy gyermeket nevelő nagykorú, egyedülálló személy, aki a kölcsönkérelem benyújtásakor a 35. életévét még nem töltötte be, vagy
- az a háztartásában legalább két gyermeket nevelő nagykorú, egyedülálló személy, aki a kölcsönkérelem benyújtásakor a 45. életévét még nem töltötte be, továbbá
- házasságban (valamint bejegyzett élettársi kapcsolatban, illetve élettársi kapcsolatban) élő személyek is jogosultak, akár gyermektelenek, akár egy vagy több gyermeket nevelnek. Az ő esetükben a fenti életkori korlátok az igénylőre és a házastársra (élettársra, bejegyzett élettársra) egyaránt vonatkoznak.

Kik lehetnek támogatott személyek?

A támogatott személyeknek az alábbi feltételeknek együttesen kell megfelelniük:

- az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának (élettársának, bejegyzett élettársának), szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban tett nyilatkozata alapján a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok alapján államilag támogatott lakásépítési, - vásárlási, - bővítési, - korszerűsítési célú államilag támogatott kölcsönük nincs, vagy
- amennyiben a fenti személyeknek államilag támogatott kölcsönük van, nyilatkozatban vállalják, hogy azt a korábbi kölcsönt folyósító hitelintézetnek az új kölcsönszerződés aláírását követő 360 napon belül visszafizetik, (ellenkező esetben az új kölcsön kamattámogatására való jogosultság megszűnik)

Milyen feltétellel nyújtható kamattámogatás?

Kamattámogatás akkor nyújtható, ha az igénylőnek, házastársának (élettársának, bejegyzett élettársának) és gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak (lakáskorszerűsítés esetén a korszerűsítendő lakást kivéve)

- nincs lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga, lízingbe vett lakása (illetve e jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelme nincs folyamatban),
- nincs önkormányzati tulajdonban lévő, illetve szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya, és
- lakásépítés vagy lakásvásárlás esetén az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója, továbbá nem élettársa.

A lakástulajdonra, állandó lakáshasználati jogra, lízingbe vett lakásra a fenti megkötések nem alkalmazandóak, ha

- az igénylőnek, házastársának (élettársának, bejegyzett élettársának) és gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak együttesen legfeljebb olyan lakás 50 %-os tulajdoni hányada van tulajdonában, amelyet tulajdonközösség megszűntetése vagy öröklés útján szereztek, vagy
- a tulajdonukban lévő lakás lebontását az építésügyi hatóság elrendelte, vagy engedélyezte, vagy
- az igénylő illetve házastársa (élettársa, bejegyzett élettársa), gyermeke, valamint a vele együttköltöző családtagja lakását legalább két éve haszonélvezettel terheltlen örökölte, illetve ajándékba kapta és a haszonélvező a lakásban lakik.

Meddig lehet igényelni a támogatott kölcsönt?

A kamattámogatásra való jogosultság megállapítását és mértékének meghatározását

- új lakás vásárlása esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés - 2009. július 1. utáni- megkötését követő 120 napon belül,
- lakásépítés esetén a végleges használatbavételi engedély kiadása előtt (abban az esetben, ha a lakásra vonatkozó építési engedélyt 2005. január 31-ét követően adták ki),
- korszerűsítés esetén a hitelcél (felújítás) megvalósulása előtt kell kérni a hitelintézettől.

Ha a kérelmező a fenti időpontig nem élt a kamattámogatás igénylésének lehetőségével, erre később már nem tarthat igényt!

Maximum mekkora értékű ingatlanra lehet a hitelt igényelni?

A lakás építési költsége (telekár nélkül, de az ÁFA összegével együtt), illetve vételára: Budapesten és a megyei jogú városokban maximum 25 millió Ft. Egyéb településeken maximum 20 millió Ft.

Mekkora lehet a kölcsön maximális összege?

- Budapesten és a megyei jogú városokban maximum 12,5 millió Ft,
- egyéb településeken maximum 10 millió Ft,
- lakáskorszerűsítés esetén maximum 5 millió Ft,

de nem haladhatja meg az igénylő, illetve annak házastársa (bejegyzett élettársa, élettársa), az eltartott gyermekek és családtagok együttes tulajdoni hányadával arányos építési költségeket (vételárat), korszerűsítési költséget.

Mekkora tulajdoni hányaddal kell rendelkezni a hitelcél szerinti ingatlanban?

A kamattámogatással épített, vásárolt, korszerűsített ingatlanban a támogatott személyeknek legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkezniük.

Hány évre igényelhető a támogatás?

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a kölcsön futamidejének lejártáig, de legfeljebb húsz évig nyújt támogatást.

Mekkora a kamattámogatás mértéke?

- A kamattámogatás mértéke új lakás felépítése vagy vásárlása céljából többgyermekes támogatott személy esetén:
 - 6 vagy annál több gyermek esetén az állampapírhozam 70%-a, (ennek hiányában a referenciahozam 70%-a)
 - 5 gyermek esetén 64%-a
 - 4 gyermek esetén 59%-a
 - 3 gyermek esetén 55%-a
 - 2 gyermek esetén 52%-a.
- Új lakás felépítése vagy vásárlása céljából fiatal támogatott személy esetében az állampapírhozam 50%-a, (ennek hiányában a referenciahozam 50%-a).
- Lakás korszerűsítése esetén az állampapírhozam 40%-a, ennek hiányában a referenciahozam 40%-a,

(Az állampapírhozamot (és a referenciahozamot) az ÁKK Zrt. az internetes honlapján minden naptári hónap harmadik munkanapjáig közzéteszi azzal, hogy azokat a közzététel naptári hónapját követő hónap első napjától azon kölcsönszerződésekre kell alkalmazni, amelyeket a közzététel naptári hónapját követő hónap első napját követően kötöttek meg, illetve amelyek esetében az ellenszolgáltatás a közzététel naptári hónapját követő hónap első napját követően megváltozik.)

Milyen összeget kell önerőként számításba venni?

A hitel igénybeviteléhez önerő szükséges, ehhez számításba kell venni a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakásnak, illetve tulajdoni hányadának az eladási árát is, a jogszabályban meghatározott értékcsökkentések figyelembe vételével.

Mekkora összegről kell számlát bemutatni?

Építkezés esetén az elfogadott költségvetésben szereplő teljes költség legalább 70 %-áról, új lakás vásárlása esetén a vételár 100%-ról.

Milyen utólagos igazolásra van szükség?

Építkezés esetén az utolsó részfolyósítást követő 1 éven belül lakcímkártyával igazolni kell az együtt költözést, együttlakást. Lakásvásárlás esetén az utolsó részfolyósítást követő 1 éven belül lakcímkártyával igazolni kell az együtt költözést, együttlakást és be kell mutatni a vagyonszerzési illetékelőleg kiszabásáról szóló határozatot (kivéve, ha illetékmentes).